

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 20C/3/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120210751
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Libuša Záthurecká
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2020:6120210751.1

Uznesenie

Okresný súd Banská Bystrica v právnej veci žalobcu I./ O. K., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom B. XXXX/X, XXX XX Z. Z., II./ R.. F. K., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom B. XXXX/X, XXX XX Z. Z., R../ V. N., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom N. 60XX/XX, XXX XX Z. Z., IV./ W. N., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom N. XXXX/XX, XXX XX Z. Z., V./ O. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom M. XXXX/XX, XXX XX Z. Z., VI./ W. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom M. XXXX/XX, XXX XX Z. Bystrica, všetci zast. V.. Lucia Fabriciusová, advokát so sídlom J.A. Komenského 18B, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému I./ Ing. W. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom L. XXX/X, XXX XX Z. Z., II./ G. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom L. XXX/X, XXX XX Z. Z., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou súdu doručenu dňa 21. 01. 2020 domáhajú zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX pre kat. úz. L., ako parcela H. č. XXXX/XXX, G. o výmere XX mX a náhrady trov konania. Po začatí konania, dňa 27. 01. 2020, doručili žalobcovia súdu podanie označené ako Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 324 a nasl. CSP. Neodkladným opatrením sa žalobcovia domáhajú zakázať žalovaným nakladať so špecifikovanou nehnuteľnosťou, predovšetkým formou predaja, darovania, založenia alebo zaťaženia inými právami tretích osôb, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 20C/3/2020.

2. V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia okrem iného uviedli, že existuje dôvodná obava, že žalovaní prevedú svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 48/192 k špecifikovanej nehnuteľnosti na tretiu osobu. Podľa žalobcov žalovaní už v minulosti konali v rozpore so zákonom, keď obišli ich predkupné právo a spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti bez ich vedomia previedli na manželov W.. Na základe uvedeného boli žalobcovia nútení domáhať sa ochrany svojho práva v konaní o nahradenie prejavu vôle vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/41/2016. Dôsledkom tohto konania bolo odstúpenie žalovaných od kúpnej zmluvy v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania, späťvzatie žaloby a zastavenie konania o nahradenie prejavu vôle. Žalovaní ponúkli žalobcom listom zo dňa 02. 12. 2019 možnosť odkúpiť ich spoluvlastnícky podiel za cenu 4500,00 €, čo vzhľadom na výmeru nehnuteľnosti a predstavuje 461,54 € za 1m². Podľa žalobcov sa cena obdobných nehnuteľností v danej lokalite pohybuje v rozmedzí 10,00 až 15,00 €. Teda cena ponúkaná žalovanými je zjavne navýšená. Takýto návrh kúpnej ceny žalovaných ako ponuku na uplatnenie predkupného práva žalobcovia považujú za šikanózne. Nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania bola nadobudnutá za účelom zabezpečenia parkovania a vstupu k nehnuteľnostiam (záhradné chatky v záhradkárskej oblasti). Žalovaní predali v roku 2014 svoju záhradnú chatku manželom Malysovcom, ktorí zamedzili prechod cez ich pozemok z pozemku, ktorý je predmetom tohto konania k záhradným chatkám žalobcov. Žalobcovia I./ a II./ sa súdnou cestou domáhajú zriadenia práva prechodu

cez pozemok v súčasnosti vo vlastníctve manželov Malysovcov, pričom konanie je vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 15C/180/2016 a doposiaľ nie je právoplatne skončené.

3. Podľa žalobcov manželia W., brániac prechod cez ich pozemok k záhradným chatkám žalobcov, majú obídenním predkupného práva ponúknutím neprimerane vysokej kúpnej ceny záujem vstúpiť so žalobcami do podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania a to napriek tomu, že nerešpektujú dohody o užívaní nehnuteľností v záhradkárskej osade. Ďalej žalobcovia uviedli, že o predmetný pozemok, vzhľadom na jeho charakter a situovanie, keď je to svahovitý terén pred vstupnou bránou do ich záhradkárskej osady, nemôže mať záujem nikto iný ako manželia W.. 3. osobou, ktorá má záujem o kúpu predmetného pozemku za neprimeranú cenu sú práve manželia W.. Návrh kúpnej ceny vo výške 4500,00 € považujú žalobcovia za simulovaný, účelovo navodený stav s cieľom dosiahnuť, aby s nimi W. vstúpili do podielového spoluvlastníctva. Takéto konanie žalovaných, ako aj manželov W., považujú žalobcovia za zneužívanie práva, ktoré je šikanózne, pretože výkon takéhoto práva cielene poškodzuje žalobcov. Uvedené konanie je podľa žalobcov potrebné kvalifikovať ako konanie v rozpore s dobrými mravmi a teda nemôže požívať právnu ochranu.

4. Žalobcovia nutnosť dočasnej úpravy pomerov strán považujú za danú existenciou hrozacej ujmy na práve, o ktorom sa má rozhodovať. Zámer žalovaných previesť predmet sporu na 3. osobu je preukázaný listom zo dňa 16. 01. 2020, čo v prípade jeho realizácie povedie k zmene strán sporu a tým aj k predĺžovaniu súdneho sporu. Majú za to, že je daná potreba zachovať skutkový a právny stav, aký existoval ku dňu začatia konania.

5. K návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcovia pripojili: Geometrický plán na priznanie práva prechodu cez pozemok p.č. XXXX/XX, R.. R. Z. číslo XXX/XXXX; Odpoveď žalovaných zo dňa 16. 01. 2020 na reakciu žalobcov I./ a II./ na ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu za kúpnu cenu 4500,00 €.

6. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej CSP), Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

7. Podľa § 324 ods. 1 CSP, Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

8. Podľa § 325 ods. 1 CSP, Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

9. Podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP, Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

10. Podľa § 326 ods. 1, 2 CSP, V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/20170501>> uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

11. Podľa § 328 ods. 1 CSP, Ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

12. Podľa § 329 ods. 1 prvá veta CSP, Súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez vylúču a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

13. Podľa § 329 ods. 2 CSP, Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

14. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je potreba bezodkladnej úpravy pomerov sporových strán. Z charakteru neodkladných opatrení vyplýva, že pred ich nariadením súd nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej a pri ich zisťovaní nemusí

byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Súd sa obmedzí len na osvedčenie najzákladnejších skutočností, z ktorých možno vyvodiť nutnosť bezodkladnej úpravy pomerov, pričom tieto musia byť takého charakteru, že ak by k neodkladnej úprave pomerov nedošlo, mohlo by dôjsť k nezvratiteľnému následku alebo stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím a nákladmi, resp. len s veľkými obtiažami. Je nevyhnutné, aby boli osvedčené aspoň základné skutočnosti hodnoverne osvedčujúce záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť neodkladná ochrana.

15. V prejednávanej veci súd konal a rozhodoval o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako o návrhu podanom počas konania vo veci samej (žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva).

16. Žalobcovia sa návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia domáhajú, aby bol žalovaným uložený zákaz nakladať so špecifikovanou nehnuteľnosťou (pozemok H. p. č. XXXX/XXX evidovaný na LV č. XXXX pre kat. úz. L.), predovšetkým formou predaja, darovania, založenia alebo zaťaženia inými právami tretích osôb, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 20C/3/2020.

17. Na základe posúdenia žalobcami uvedených skutkových tvrdení, súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia posúdil ako nedôvodný. Žalobcovia hodnoverne nepreukázali dôvodnosť navrhovaného neodkladného opatrenia. Predovšetkým žalobcovia neosvedčili naliehavosť potreby bezodkladnej úpravy vzťahov v zmysle ustanovenia § 325 ods. 1 CSP, a to s poukazom na skutočnosť, že problémový právny stav týkajúci sa nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, medzi žalobcami a žalovanými pretrváva najmenej od roku 2016, kedy sa žalobcovia dozvedeli o prevode vlastníckeho práva žalovaných k špecifikovanej nehnuteľnosti na tretie osoby (manželia Malysovci), bez výzvy na uplatnenie predkupného práva žalovaným.

18. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom, vo voľnej možnosti odplatne previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Predkupné právo pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci a pre spoluvlastníka zakladá povinnosť, aby v prípade, ak chce svoj podiel na veci scudziť, ho prednostne ponúkol na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Práva a povinnosti, ktoré tvoria obsah tohto vzťahu sú stanovené priamo zákonom, účastníkom tohto vzťahu nemožno ukladať ďalšie (iné) povinnosti, či zakladať ďalšie oprávnenia, než ustanovuje zákon. Medze ochrany práv jednotlivých spoluvlastníkov potom nemožno vykladať extenzívne tak, aby v záujme zabezpečenia záujmov jedného spoluvlastníka boli ohrozované, či porušované záujmy iného spoluvlastníka. Žalovaní, teda spoluvlastníci, majú právo nakladať s predmetom vlastníctva (konania) zákonom dovoleným spôsobom.

19. Obsah spoluvlastníckeho práva možno vymedziť rovnako ako obsah práva vlastníckeho, teda ho tvorí oprávnenie vec držať, požívať jej plody a úžitky, a vecou disponovať. Súčasťou obsahu spoluvlastníckeho práva sú aj povinnosti, resp. záväzky, prostredníctvom ktorých sú spoluvlastnícke práva regulované a zároveň chránené zákonom. V prejednávanej veci žalobcovia do konania predložili ponuku žalovaných im riadne doručenú na uplatnenie predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti. Z vyjadrení žalobcov vyplýva, že majú záujem o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, avšak nie za cenu uvedenú žalovanými v ponuke predkupného práva. Podľa žalobcov cena navrhnutá žalovanými je neprimeraná, jedná sa o šikanózne vykonanie práva a je v rozpore s dobrými mravmi. V uvedených súvislostiach súd považuje za potrebné uviesť, že z hľadiska výkonu predkupného práva je rozhodujúce, či ten, kto je oprávnený vec kúpiť, zaplatil v lehote cenu, za ktorú mu bola vec ponúknutá na kúpu predávajúcim spoluvlastníkom. Je teda viazaný len cenou (prípadne ďalšími podmienkami okrem ceny) uvedenou v ponuke predávajúceho, pretože svoje predkupné právo môže vykonať práve zaplatením kúpnej ceny. Určiť reálnu trhovú cenu možno aj na základe ponuky tretích osôb. K porušeniu predkupného práva spoluvlastníka z dôvodu, že cena uvedená v ponuke oprávnenému nie je cenou ponúknutou niekým iným dochádza vtedy, ak bol podiel predaný tretej osobe za inú cenu (pre ňu výhodnejšiu), než aká bola vopred ponúknutá spoluvlastníkovi, nie však tým, že v čase ponuky tu konkrétny záujemca o kúpu nebol. Žalobcovia sa v takom prípade môžu domáhať určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

20. Kúpna cena je odplatou za predmet kúpy a mala by byť spravodlivá, t.j. mala by byť vo výške, za ktorú sa spravidla vec rovnakého druhu, množstva, akosti a podobne predáva v danom čase a v danom mieste cena musí byť určitá a voľne dojednaná. Ak je cena voľne dojednaná, možno sa neplatnosti dovolať ak je neprímeraná vzhľadom na hodnotu predmetu kúpy, teda pre rozpor s dobrými mravmi. Uvedené však nie je možné v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Prítomnosť porušenia dobrých mravov pri ponuke predkupného práva sa nedá identifikovať bez nutnosti zisťovania všetkých relevantných skutočností, ktoré sú potrebné pre rozhodnutie vo veci samej, súd musí vykonať dokazovanie.

21. Zmena strán sporu je procesný inštitút upravený Civilným sporovým poriadkom, kedy ak nastane právna skutočnosť, s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv alebo povinností, o ktorých sa koná, môže žalobca navrhnúť, aby do konania na jeho miesto alebo na miesto žalovaného vstúpil ten, na koho boli tieto práva alebo povinnosti prevedené alebo na koho prešli. Samotné znenie ustanovenia § 80 CSP, ktoré žalobcovi priznáva možnosť (nie povinnosť) návrhu na zmenu strany sporu, spolu s konaním tunajšieho súdu v súlade s Čl. 17 CSP, vylučuje dôvodnosť tohto argumentu žalobcov v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

22. S poukazom na citované zákonné ustanovenia a vyššie uvedené súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia, že návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že: a/ neboli splnené procesné podmienky, b/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e/ súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f/ súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g/ zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h/ rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.